

**Bezirksamtsvorlage Nr. 1131/2020**

zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem **09.06.2020**

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 1113/V, Beschluss vom 22.03.2018 betrifft:

**Mitte für alle Einkommenschichten offenhalten**

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme – betrifft „Mitte für alle Einkommenschichten offenhalten“ als Zwischenbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

III. Veröffentlichung: ja

IV. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein:

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme- über **Mitte für alle Einkommenschichten offenhalten**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.03.2018 folgende Anregung an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 1113/V):

Das Bezirksamt wird ersucht, in geeigneter Form darzustellen, wie viele Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften an welchen Standorten bis 2026 im Bezirk realisiert werden. Hierzu soll einmal jährlich vor der Sommerpause an die BVV berichtet werden.

Das Bezirksamt hat am .06.2020 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als **Zwischenbericht** zur Kenntnis zu bringen:

Das Stadtentwicklungsamt beabsichtigt dem Ersuchen einer jährlichen Abfrage der Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) nachzukommen. Diese Daten können nur verbindlich durch die WBG genannt werden. Die aktuellste, dem Stadtentwicklungsamt derzeit vorliegende Übersicht liegt diesem Bericht als Anlage bei (Stand 30.04.2020). Zudem wird ausgeführt:

**Ausgangssituation:**

Die Bevölkerungszahl des Bezirks Mitte stieg in den Jahren 2011 bis Ende 2019 durch Zuwanderungssaldo und Geburtenüberschuss um rund 60.000 Menschen auf 385.000. Die Anzahl der Wohnungen stieg im gleichen Zeitraum um rund 14.000 auf etwa 200.000 Wohnungen.

Rund 15 Prozent der Wohnungen gehören städtischen Wohnungsbaugesellschaften und damit mittelbar der Stadt, rund 10 Prozent gehören Wohnungsbaugenossenschaften, etwa 25 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes können also als gemeinwohlorientiert gewertet werden. Dazu können weitere Häuser gezählt werden, die Stiftungen, Kirchen etc. gehören, eine Quantifizierung hierzu liegt nicht vor. Im berlinweiten Vergleich liegt der Bezirk Mitte mit diesen Anteilen im Schnitt. Im Alt-Bezirk Mitte ist besonders die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) vertreten, im Alt-Bezirk Wedding GESOBAU und DeGeWo, im Alt-Bezirk Tiergarten gibt es auffällig wenige Wohnhäuser im städtischen Besitz.

70 Prozent aller Wohnungen liegen mit ihrer Nettokaltmiete unter 6 Euro nettokalt. Bei Neuvermietung wurden in 2019 selbst in schlechter Lage unsaniert bis zu 12 Euro nettokalt erzielt. Mehr als die Hälfte aller Haushalte zahlt mehr als 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für die Miete. Über 40 Prozent der Kinder sind von Kinderarmut betroffen. Jobcenter und Sozialamt reichen für Kosten der Unterkunft pro Jahr etwa 230 Millionen Euro an 35.000 Bedarfsgemeinschaften in Mitte aus.

Im Jahr 2018 konnte das Bezirksamt sieben weitere Milieuschutzgebiete ausweisen, sodass nunmehr 150.000 Menschen und damit knapp 40 Prozent der Bevölkerung in insgesamt 12 Milieuschutzgebieten wohnen.

Die Auswirkung des Mietendeckels auf die Entwicklung der Angebotsmieten und auf Gentrifizierungsprozesse kann noch nicht abgeschätzt werden. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist und bleibt allerdings dynamisch und kann auch in den Milieuschutzgebieten lediglich um 10 Jahre verzögert werden. Schätzungsweise 3.000 bis 5.000 Wohnungen gehen pro Jahr an Haushalte, die einen Wohnungserwerb finanzieren können.

#### **Baufertigstellung von Wohneinheiten durch die WBG:**

In 2017 wurden durch die WBG 454 Wohneinheiten fertiggestellt.

In 2018 wurden durch die WBG 182 Wohneinheiten fertiggestellt.

In 2019 wurden durch die WBG 447 Wohneinheiten fertiggestellt.

#### **Folgende Neubauprojekte von Genossenschaften sind bekannt:**

- Genossenschaft am Ostseeplatz: Lynarstraße 35, 41 WE + 50 Wohnplätze in Clustereinheiten
- Genossenschaft 1892, Adolfstraße 3-4, 39 WE
- Genossenschaft Berolina: Dresdener Straße 87, 95 WE

#### **Baufertigstellungen von Wohneinheiten insgesamt im Bezirk Mitte:**

In 2016 wurden insgesamt 2.182 Wohneinheiten fertiggestellt.

In 2017 wurden insgesamt 2.510 Wohneinheiten fertiggestellt.

In 2018 wurden insgesamt 2.406 Wohneinheiten fertiggestellt.

In 2019 wurden insgesamt 2.400 (geschätzt) Wohneinheiten fertiggestellt (abschließende Information liegt dem Bezirksamt erst im Juni 2020 vor).

#### **Milieuschutz**

In den Milieuschutzgebieten konnten durch Ausübung des Vorkaufsrechts und durch Ankauf folgende Häuser erworben werden:

Adresse	WBG	Zahl der WE
Rathenower Str. 50	WBM	15
Müllerstr. 166a-167	Degewo	27
Seestr. 51-55; Turiner Str. 51	WBM	125
Gotzkowsky Str. 33	WBM	26
Prinzenallee 36	WBM	20
Rathenower Str. 59	WBM	15
Waldstraße 42, 42A	WBM	41
Amsterdamer Str. 14 / Malplaquetstr. 25	StadtUndLand	30
Brüsseler Str. 14	StadtUndLand	24
Antonstraße 43-45	WBM	101
Gerichtstraße / Kollberger Straße	WBM	33
<b>Gesamt</b>		<b>457</b>

Im Zuge von Modernisierungsvereinbarungen in den 12 Milieuschutzgebieten konnten in 2018 1.498 Wohnungen und in 2019 1.409 Wohnungen vor überhöhten Mieten nach erfolgter Modernisierung geschützt werden. In diesen Wohnungen sind entweder moderate Mietsteigerungen (in der Regel zwischen 5 und 8 €/qm netto kalt) oder, sofern die Bestandsmieten schon über diesem Niveau lagen, ein Umlageverzicht, also keine Mieterhöhung vertraglich vereinbart worden.

#### **Umwandlungsgeschehen:**

Auf Antrag der Hauseigentümer sind seitens der Bauaufsicht Abgeschlossenheitsbescheinigungen für jede einzelne Wohnung zu erteilen, sofern die Wohnung den Tatbestand der eigenständigen Wohnung (Wohnungseingangstür zum Treppenhaus, Bad/WC und Küche) erfüllen. Diese Bescheinigung ist Voraussetzung für die Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und somit ein wichtiger Indikator für die Absicht eines Hauseigentümers, das Haus über kurz oder lang in Eigentumswohnungen aufzuteilen. In 2017 wurden im Bezirk Mitte für 5.977 WE, in 2018 für 2.982 WE und in 2019 für 3.001 WE Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Diese Zahlen liegen deutlich über den Jahreszahlen für neu errichtete Wohnungen, von denen wiederum geschätzt die Hälfte als Eigentumswohnungen errichtet werden. Daraus kann der Schluss gezogen werden, dass die Gesamtzahl der Mietwohnungen im Bezirk Mitte pro Jahr um 2.000 bis 3.000 Wohnungen sinkt.

#### **Zusammenfassung:**

In den Jahren 2017/18/19 wurden im Bezirk Mitte 7.316 WE neu errichtet, davon lediglich 1.308 WE durch die WBG und Genossenschaften. Dies entspricht einem Anteil von lediglich 17%.

Allerdings gelang den WBG durch Ankauf und Ausübung des Vorkaufsrechts der Erwerb von 457 Wohnungen im Bestand.

Positiv zu bewerten ist die dämpfende Wirkung in den 12 Milieuschutzgebieten bei der Modernisierung im Wohnungsbestand. In 2018 und 2019 konnten für 2.907 WE nachhaltig günstige Mietkonditionen gesichert werden (für 2017 sind keine Zahlen statistisch erfasst).

Alarmierend ist hingegen die Zahl der Anträge auf Abgeschlossenheit und die damit perspektivisch verbundene Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Dieses Umwandlungsgeschehen kann durch Milieuschutz bestenfalls um 20 Jahre verzögert werden. Daran ändert auch die Mietpreisbremse nichts. Da der Erwerb von Eigentumswohnungen nur gutsituierten Haushalten möglich ist, nicht jedoch den weit überwiegend heute vorhandenen einkommensschwachen Haushalten, ist durch diesen Trend eine stetige Verdrängung des einkommensschwachen Milieus zu erwarten.

Im Wohnungsneubau der nächsten Jahre zeichnet sich folgendes Bild ab:

Durch die Differenz genehmigter Wohnungen zu realisierten Wohnungen ergibt sich, seit 2011 aufsummiert, ein Überhang von 14.000 genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungen. Aus den dem Bezirksamt bekannten Neubauprojekten der WBG ergibt sich eine Zahl von 1.800 Wohnungen. Hieraus ergibt sich für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung die Notwendigkeit, in Zusammenarbeit mit den WBG, den Genossenschaften, gemeinwohlorientierten Stiftungen und Gesellschaften weitere Neubauprojekte zu entwickeln.

#### **Ausblick:**

In der aktuellen Projektliste sind weitere 20 Vorhaben mit insgesamt 1.792 Wohneinheiten und unterschiedlichem Realisierungshorizont geplant.

<b>WGB</b>	<b>Anzahl Vorhaben</b>	<b>Zahl der WE</b>
Degewo	5	383
Gesobau	5	374
Gewobag	1	66
WBM	9	969
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>1.792</b>

Auch zukünftig werden die Neubauvorhaben der BVV nach Möglichkeit vor den Sommerpausen in geeigneter Weise dargestellt.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Berlin, den 28.05.2020

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe